

HAREID - SUNNMØRE

ALMESTRANDA FJORDHYTTER – Planlagt oppføring av hytter, båthavn, m.m.



Legal
Egedomsmeikling



VELKOMMEN TIL ALMESTRANDA 397

Eigedomane det skal byggast på ligg nesten heilt i enden av blindveg langs Almestranda. Flat og fin kommunal tilkomstveg.

Nydelig beliggande i naturskjønne omgivelser med umiddelbar nærheit til sjøen og fint turterreng like ovanfor. Frå hytta kan du ta korte dagsturar med båt til f.eks. Ålesund, Valldalen, Geiranger, Trandalen eller fiske i Breisundet.

Også kort avstand til flyplassen på Vigra og Ørsta-Volda lufthamn.



FAKTA

Adresse Almestranda 397,
6063 HJØRUNGAVÅG

Prisantydning Frå kr 4 790 000,-

Eierform Eiet
Eiendomstype Hytter
Tomt Felles tomteområde



KONTAKT

Tommy Sylte

Eiendomsmegler MNEF

Telefon: 982 39 657

Epost: tommy@legaleigedom.no

OM BOLIGEN

Velkommen til det unike prosjektet Almestranda Fjordhytter.

Her skal det byggast eit nytt miljø med hytter, småbåthavn, feriesenter, aktivitetssenter med bla. tilrettelagt båtliv.

Område er ferdig regulert og godkjent, so her kan det vere kort veg frå drøm til virkelighet.

Du får umiddelbar nærheit til sjøen og flotte turterreng, nydelig utsikt mot fjorden og Sunnmørsalpane, samt hytter med gode planløysingar.

Moderne arkitektteikna hytter der ein legg fokus på høg kvalitet, bærekraft og lite vedlikehold. Her får du også mulighet til å sette ditt eget preg på innreiinga med egne tilvalgsløysingar.

I første byggefase skal det byggast 2 typer sjøhus beliggande heilt i sjøkanten.

Sjøhus 1:

Det planleggast 12 stk av type Sjøhus 1 - Dei ligg inne i sjølve båthavna.

Sjøhus 1 blir på 80 m², og leverast med 2 alternative planløysingar: Ein med 3 soverom og 1 stue, og ein med 2 soverom og 2 stuer. Alle Sjøhusa leverast med romslig stue/kjøkken, 2 bad, innebod og utebod og 3 terrasser.

Sjøhus 2:

Her blir det 8 stk av typen Sjøhus 2 - Dei ligg like ved båthavna, på sørsida av moloen.

Sjøhus 2 blir på heile 100 m², og leverast også med 2 alternative planløysingar: Ein med 4 soverom og 1 stue, og ein med 3 soverom og 2 stuer. Alle Sjøhusa av type 2 leverast med romslig stue/kjøkken, 2 bad, innebod og utebod (underetasje) og 3 terrasser.

Det er ikkje ofte slike prosjekt kjem for salg, so her er det berre å ta kontakt for meir informasjon om prosjektet vidare.

Sjekk også ut vår egen heimeside for prosjektet: <https://www.norwegianfjordsholiday.no>

FREMDRIFTSPLAN OG FERDIGSTILLELSE

Forutsatt salg av 6 stk Sjøhus 1 innen utgangen av juni 2023 er ferdigstilling av nøkkelferdige hytter planlagt til 1. juni 2024, uten at dette kan garanteres per i dag. Faktorer som kan påvirke ferdigstillingstidspunkt er 1) salg av boliger og 2) utviklingen av covidsituasjonen internasjonalt, siden det tidvis er en del mangel på produkter og materialer. Men det forventes per i dag ingen forsinkende forhold. Samtidig er dette forhold utbygger ikke kan garantere mot, og som ikke vil gi erstatningsgrunnlag dersom disse skulle bli

faktorer som forsinker prosjektet. Forhold rundt fremdrift og innflytting vil bli jevnlig kommunisert til kjøpere. Disse betingelsene vil bli nedfelt i kjøpekontrakten.

Oppdragsnr.

01500223

Eiendom

Almestranda 397, 6063 HJØRUNGAVÅG

Eiendomsbetegnelse

Gårdsnummer 63, bruksnummer 3
Gårdsnummer 63, bruksnummer 4
Gårdsnummer 63, bruksnummer 32
Gårdsnummer 63, bruksnummer 33 i Hareid kommune.

Det vil bli skilt ut egne bruksnummer for hhv Sjøhus 1 og Sjøhus 2, og på hvert av bruksnumrene vil det bli seksjonert egen eierseksjon for hvert av sjøhusa

Eier

Norwegian Fjords Holiday AS

PRISINFORMASJON

Pris for Sjøhus 1: Byggetrinn 1

SH1-1: kr. 5 190 000

SH1-2: kr. 4 790 000

SH1-3: kr. 4 790 000

SH1-4: kr. 4 790 000

SH1-5: kr. 4 790 000

SH1-6: kr. 4 790 000

SH1-7: kr. 4 790 000

SH1-8: kr. 4 790 000

SH1-9: kr. 4 790 000

SH1-10: kr. 4 790 000

SH1-11: kr. 4 790 000

SH1-12: kr. 5 190 000

Situasjonskart med oversikt over beliggenheit til kvar enkelt hytte ligg ved prospektet

Kjøpers omkostninger

Kjøpesum kr 4 790 000,- og kr 5 190 000,-

I tillegg til kjøpesum er det følgende gebyrer:

1) Tingslysingsgebyr pantedokument kr 1035,-

2) Oppstartskapital til sameie kr 100,- pr kvm. BRA

3) Tinglysingsgebyr skjøte kr 1035,-

4) 2,5% dokumentavgift av beregnet andel tomteverdi

Denne andelen blir ca kr. 19.000,- pr seksjon/hytte.

Dette utifrå oppgitt kostpris for utbygger.

Tek atterhald om endringer

Boligtype

Fritidsbustad/Hytte

Eierform

Eiet

Arealer

BRA: 80 kvm.

Arealene er oppgitt på grunnlag av vedlagte plantegninger og takstbransjens rettleiding for arealmåling, senest revidert 2015. Av rettleidingen fremgår det at også areal (unntatt bodar) som ligger utenom selve bruksenheta skal inngå i BRA, og noen gonger også i P-Rom. Dette kan være beboelsesrom som ligger i kjeller, loftsrom, innglassede terrasser og garasjeplasser som f.eks. i følge seksjonering tilhører boenheta. Dette avviker fra veilederen til NS3940 fra 2012 og kan bety at areal inngår i oppgitt areal selv om eierrettigheta ikke er dokumentert. Hva som defineres som primærrom (P-ROM) eller sekundærrom (S-ROM) tar utgangspunkt i hvordan rommet er i bruk når eiendommen selges, selv om enkelte rom ikke er byggemeldt og godkjent til dagens bruk.

Etasje

2

Beliggenhet

Eigedomane det skal byggast på ligg nesten heilt i enden av blindveg langs Almestranda. Flat og fin kommunal tilkomstveg.

Nydelig beliggande i naturskjønne omgivelser med umiddelbar nærheit til sjøen og fint turterreng like ovanfor.

Frå hytta kan du ta korte dagsturar med båt til f.eks. Ålesund, Valldalen, Geiranger, Trandalen eller fiske i Breisundet.

Også kort avstand til flyplassen på Vigra og Ørsta-Volda lufthamn med ulike destinasjoner rundt om i Norge.

Grunnarealer/Tomt

Adkomstforhold og parkering

Adkomst til både Sjøhus 1 og Sjøhus 2 blir via privat vei som får avkjøring fra kommunal vei.

Hovedadkomst til begge typer Sjøhus blir fra baksiden av husene, slik at sjøsiden av Sjøhusene er bilfri sone.

Parkering for begge typer Sjøhus blir på baksiden av husene, i umiddelbar nærhet. Det er 1 p-plass pr boenhet, samt tillegg av minimum 0,25 p-plasser pr boenhet til gjester.

Adkomstveier blir asfaltert. Molo og øvrige adkomstveier og plasser blir gruset.

Inngangsparti og utvendige terrasser blir utført med impregnerte terrassematerialer.

Sløyerom og felles badstue

På moloen vil det blir etablert felles fasiliteter hvor man kan rense selvfanget fisk.

Dessuten bygges det felles badstue som hytteeierne får tilgang til.

Felles fasilitetene vil forvaltes av Almestranda Velforening, hvor hver enkelt hytteeier/sameier av anlegget/sameiet har pliktig medlemskap. Se nærmere om velforeningen lenger bak i prospektet» Almestranda Velforening vil ha ansvar for løpende drift og vedlikehold av fellesfasilitetene, og driftskostnader til dette dekkes inn med årlig medlemsavgift som inngår som felleskostnader for hytteeierne.

Hver bolig har sitt eksklusive uteareal på veranda foran sjøhus definert i sameieavtalen. Utnyttelse av dette arealet er opp til hver enkelt kjøper. Utendørs fellesarealer som opparbeides i sommerhalvåret kan gjenstå ved overtagelse. Gårdsplass gruslegges. Utvendige fellesboder inngår ikke i leveransen..

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter og eiendomsskatt fastsettes av kommunen når boligene er ferdig bygget, og betales av den enkelte seksjonseier direkte til kommunen utenom fellesutgiftene.

Vann- og avløp blir utbygget og organisert som privat fellesanlegg, og forvaltning og vedlikehold blir organisert i Almestranda Velforening, hvor hver seksjonseier får rett og plikt til deltakelse.

Diverse

Byggherre : Norwegian Fjords Holiday AS

Arkitekt : Sweco Arcasa Arkitekter AS

Generelt

Utbygger forbeholder seg retten til å foreta mindre endringer av fasader, konstruksjoner og materialvalg forutsatt at dette ikke medfører vesentlige endringer i kvalitet. Slike endringer skal ikke ha prismessige konsekvenser for kjøpere.

Faste innredninger inngår i leveransen kun i den utstrekning de er medtatt i denne beskrivelsen. Eventuelle faste innredninger som er på tegninger og illustrasjoner, men ikke medtatt i denne beskrivelsen, inngår ikke i leveransen.

Byggeprosjektet har fokus på arkitektonisk utforming og detaljering, materialbruk og håndverksmessig utførelse. Herunder:

- Kjøkken- og baderomsinnredning fra Drømmekjøkkenet eller tilsvarende.
- En-stavs parkett i hvitlasert eik i normal boligkvalitet på alle stuer og soverom med matchende hvitlaserte eikelister. Eller; enstavs laminat med 25 års garanti.
- Fliser av god boligkvalitet i størrelse 60x60 på bad og i entre.
- Listefrie løsninger i overgang vegg/tak, vinduer og ytterdør.
- Moderne vedovn/peisovn – Aduro 9-3 på pidestall eller tilsvarende

Kjøpers ansvar

- Avklare eventuelle ønskede endringer med utbygger før fastsatte frister (frister vil bli gitt skriftlig). Eventuelle merkostnader knyttet til slike endringer avtales fortløpende.
- Abonnement strøm.
- Abonnement kabel TV
- Forsikring av bygget og innbo (hver enkelt boligkjøper, eller som sameie) fra og med overtakelsesdato.

Belysning

Alle rom leveres med antall stikk i forhold til Tek 17 sine krav. Stue/kjøkken leveres med 8 downlights og tilhørende dimmere, loftstue/sov med 4 downlights og dimmere, entre 2. etg 2 downlights og dimmere, entre og gang 1. etg 2 downlights med dimmere. Bad leveres med 2 downlights og dimmere, samt belysning i speil. Alle soverom leveres med LED taklampe. Boder leveres med LED taklampe eller lysrørrarmatur. Fullstendig elektrospekk kan leveres ut på forespørsel.

Vedovn og piper

Alle boligene leveres med moderne og teknologisk vedovn av type Aduro 9-3 og fullisolert pipe fra Premodul el.l.

TV/Internett

Det legges til rette for Kabel TV og bredbånd (trekkør for fiberbredbånd til punkt i stue).

Brannvern

Brannvarslere, brannslukningsutstyr monteres i hver leilighet iht brannforskriftene.

BESKRIVELSE TEKNISKE ANLEGG

Rørleggerarbeider

Sanitæranlegg utføres i henhold til normalreglementet for sanitæranlegg. Kommunale regler for fremføring av forbruksvann følges. Det monteres utvendig spylekran med frostsikring. Alle leiligheter har egen stoppekran .

Elektroarbeider

Anlegget skal bygges i henhold til gjeldende forskrifter. Alle el-installasjoner anmeldes til myndighetene av installatør. Installasjoner legges som skjult anlegg men kan legges synlig der det er påkrevet.

Ventilasjonsanlegg

Hver leilighet utstyres med et aggregat for balansert ventilasjonsanlegg med varmegjennvinning. Motorenhet plasseres på hensiktsmessig måte i gang, 1 etg. evt i bod/utebod

FORBEHOLD

Det foreligger godkjent reguleringsplan for utbyggingen av prosjektet.

Detaljprosjektering er pågående, og så snart den er ferdig vil det sendes endelig byggesøknad (Igangsettingstillatelse og/eller rammesøknad) til kommunen. Det tas forbehold om endelig utførelse og fremdriftsplan inntil slik byggegodkjenning, herunder eventuelle dispensasjoner, foreligger.

Det tas dessuten forbehold om at minimumsantall for solgte enheter oppnås før igangsetting.

Det gjøres oppmerksom på at vedlagte bilder er kun illustrasjonsbilder og kan avvike fra slik det blir. Leveransebeskrivelsen er utarbeidd av utbygger/leverandør og Legal tek ikkje ansvar for evt. feil i denne.

VIKTIG INFORMASJON

Salgsprospekt og prosjektbeskrivelsen er utarbeidet for å orientere om prosjektets generelle bestanddeler, funksjoner og planlagte organisering, og er således ikke en komplett beskrivelse av leveransen. Det vises for øvrig til salgstegninger og vedlegg. Alle illustrasjoner, 3D animasjoner, skisser, "møblerte" plantegninger m.m. er kun ment å danne et inntrykk av den ferdige bebyggelsen, og kan ikke anses som endelig leveranse. Inntegnet utstyr/inventar medfølger ikke. Det kan derfor fremkomme elementer i

presentasjonsmaterialet som ikke inngår i leveransen. Kjøper oppfordres særskilt til å vurdere solforhold, utsikt og beliggenhet i forhold til terreng og omkringliggende eksisterende og fremtidig bygningsmasse mv. før et eventuelt kjøpetilbud inngis.

Det kan være avvik mellom de planskisser, planløsninger og tegninger som er presentert i prospektet, og den endelige leveransen. Dersom det er avvik mellom tegninger i prospekt/ Internettside og leveransebeskrivelsen i den endelige kontrakt med kjøper, vil leveransebeskrivelsen ha forrang og omfanget av leveransen er begrenset til denne.

Sjakter og VVS føringer er ikke endelig inntegnet og nedkassinger/foringer i himling vil stedvis kunne forekomme.

De oppgitte arealene i prislisen og på tegninger er BRA og P-rom og er i hht bestemmelsene i NS3940:2012. På plantegningene er det angitt et romareal som er nettoareal innenfor omsluttende vegger. Det tas forbehold om mindre avvik. Angitte arealer på plantegning er basert på foreløpige beregninger før detaljprosjektering. Selger forbeholder seg retten til å foreta omdisponeringer av arealet internt i boligen. Det gjøres oppmerksom på at dette kan endre angitt totalt P-rom. Ved angivelse av boligens totale P-rom eller totale BRA er arealene avrundet til nærmeste hele tall basert på alminnelige avrundingsprinsipper. P-rom er stue, gang, kjøkken, soverom, bad og wc. Arealene er ikke kontrollert av megler.

Det gjøres oppmerksom på at utomhusplanen i salgsprospektet ikke er ferdig detaljprosjektert og at endringer vil forekomme.

Ved overtagelse kan det gjenstå mindre utvendige og/eller innvendige arbeider på eiendommens fellesarealer. Dersom utomhusarbeider ikke er fullført og overtagelsesforretning av disse ikke er avholdt, vil et forholdsmessig beløp pr. hytte/seksjon holdes tilbake på meglers konto frem til overtagelsesforretning av utomhus er gjennomført. Overtagelsen av fellesarealer vil bli gjennomført med sameiets styre etter overtagelse av seksjonene. Kjøper må akseptere at sameiets styre skal representere alle sameierne ved overtakelse av fellesarealene.

SÆRLIGE FORBEHOLD

Utbygger forbeholder seg retten til å foreta endringer i prosjektet som ikke vesentlig forringer prosjektets kvalitet eller standard herunder arkitektoniske endringer, materialvalg, leverandører og/eller i konstruksjoner og/eller

tomtetilpasning uten forhåndsvarsel. Eventuelle endringer skal ikke redusere byggets tilsiktede kvalitet. Slike endringer er ikke å anse som mangler ved ytelsen. Det samme gjelder de endringer som må gjøres som følge av kommunens byggesaksbehandling og krav i ramme- og igangsettingstillatelser samt andre offentlige tillatelser.

Selger vil, så langt det er praktisk mulig, informere kjøper om slike endringer.

Selger tar forbehold om å overdra rettigheter og plikter etter denne kjøpekontrakt til et annet selskap (for eksempel et utbyggerselskap). Kjøper aksepterer en slik eventuell overdragelse.

ORGANISERING

Det er utbygger/selger sitt ansvar å opprette eit sameie ilag med bebuarene før eller etter at bygga er ferdigstilt.

Sameie skal då ta stilling til kva som skal vere med i felles utgiftene, kva som skal vere innhald i vedtekter, m.m.

Fellesutgifter skal dekke eierseksjonssameiets ordinære driftsutgifter og størrelse på disse avhenger av hvilke tjenester sameiet ønsker utført i felles regi. Kostnader til drift og vedlikehold av sameiets fellesarealer påhviler sameierne i felleskap i henhold til de enkelte sameiebrøker.

Felleskostnadene kan blant annet dekke serviceområde, vaktmestertjenester, kommunal avg., renovasjon, forretningsførsel, og driftskostnader. Fastsettelse av første års driftsbudsjett og fellesutgifter vedtas på sameiets konstituerende sameiemøte. Felleskostnadene fordeles i henhold til bestemmelsene i vedtektene.

Det innbetales en oppstartskapital til sameiet på kr. 100,- pr. kvm/BRA for hver hytte

Oppstartskapitalen blir overført forretningsfører når sameiet er etablert og megler har fått utbetalingsanvisning av sameiets styre. Beløpet er innskuddskapital til sameiet som ikke tilbakebetales. Oppstartskapital skal være fri egenkapital og dekker bl.a. gebyret til registrering av sameie i Brønnøysund.

Mange hytteeiere ønsker å leie ut hyttene i perioder de selv ikke benytter dem, slik at de også kan gjøre hyttedømmen om til en lønnsom investering. Dette har Norwegian Fjords Holiday lagt til rette for ved å organisere en profesjonell og velorganisert modell for utleie som bl.a. skal sikre god tilgang på kunder som vil leie; ordnede forhold for booking, klargjøring og sluttvask, slik at det skal være enkelt og bekymringsløst for hytteeiere å leie ut og tjene penger på hyttene

USOLGTE ENHETER

Utbygger er ansvarlig for, og svarer for fellesutgiftene, for eventuelle usolgte enheter etter ferdigstillelse.

KONSTRUKSJON

Husene leveres som fabrikkproduserte elementer som sammenstilles på tomte. Dette gir tette råbygg fra dag 1 og sikrer hurtig byggeprosess og eliminert fare for soppdannelse i konstruksjonen. Fasaden vil hovedsakelig bestå av stående trendy bordkledning som er ferdig behandlet med grunning og ett strøk beis. Trekledning leveres med synlig spiker og umalte tverrender. Sjøhus 1 bygges på påler.

Husene oppføres i henhold til Tek 17. Innvendige vegger og tak kles med gipsplater, sparkles og males.

Gulv i stue, kjøkken og soverom dekkes av hvitpigmentert enstavs eik treparkett eller laminat, etter ønske.

Bad (gulv og vegger), entre og vaskerom (gulv) kles med flis fra Megafliis – 60x60 porcellanatofliser av typen Beton eller Innovation (eller tilsvarende) i ulike farger, med passende mosaikkflis i dusjoner. Badegulv prosjekteres og bygges iht Tek 17.

Det vises videre til detaljer i vedlagte romskjema.

Terrasser/veranda over bolig tekkes med dobbel industriapp. Terrasser får plattinger i impregnert treverk (120 mm).

Boligene får forskriftsmessig påkrevet ventilasjon og belysning, herunder balansert ventilasjon. Varmekabler legges i entre/korridor og på badegulv.

Det leveres stilrene innvendige trapper i hver bolig.

DIVERSE VIKTIGE FORHOLD OG NOEN BEGRENSNINGER I LEVERANSEN

- Huset leveres på det nærmeste listefritt. Det er påregnelig med sprekker i sparkling og maling mellom tak vegg og vegghjørner. Dette kan skyldes at byggets bærende konstruksjoner fortsatt tørker etter maling og at dette kan føre til små setninger. Slike forhold vil ikke rettes i forbindelse med avtalte kontroller.
- Vegger males med fargen Sheer Grey (Jotun

fargekode) i glansgrad 07. Ved valg av flere farger/ glansgrader betales kr. 3 000,- pr ekstra farge/ glansgrad.

- Tak males i klassisk hvit i glansgrad 02.
- Listverk leveres med synlig spiker og usparklede skjøter
- FDV-dokumentasjon på standard butikkprodukter som servantarmaturer, dusjgarnityr, etc er tilgjengelig på nett og leveres ikke til kjøper
- Tekniske produkter med behov for FDV-dokumentasjon leveres per epost (Zip fil) slik at kunder kan lagre disse i den nettbaserte «Boligmappa»
- Utvendige fellesboder inngår ikke i leveransen.
- Både entreer, korridorer og soverom er tegnet med tanke på ettermontering av plassbygde skyvedørgarderobes, men disse inngår ikke i leveransen.

ENDRINGER/TILVALG

Eventuelle endringer må avtales spesielt, alle endringer leveres av prosjektets samarbeidspartnere til avtalt pris mellom kjøper og leverandør. Utbygger beregner seg 20% påslag på netto kjøpsbeløp for alle tilvalg og vil fakturere kunde for dette sammen med endelig oppgjør for bolig. Endringer skal avklares mellom kjøper og selger og nedfelles i en tilleggsavtale.

BYGGVASK

Før overlevering av bygget gjennomføres en normal byggvask.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1517/63/3:

11.04.1850 - Dokumentnr: 900029 - Utskifting
Gjelder denne registerenheten med flere

09.06.1866 - Dokumentnr: 990038 - Erklæring/avtale
Grensegangssak
Gjelder denne registerenheten med flere

12.08.1891 - Dokumentnr: 900134 - Bestemmelse om veg
Gjelder denne registerenheten med flere

09.09.1891 - Dokumentnr: 900135 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om gjerde
Gjelder denne registerenheten med flere

11.01.1913 - Dokumentnr: 900269 - Utskifting
Gjelder denne registerenheten med flere

27.07.1918 - Dokumentnr: 900368 - Skjønn
Gjelder denne registerenheten med flere

27.09.1924 - Dokumentnr: 900271 - Skjønn
Gjelder denne registerenheten med flere

05.03.1960 - Dokumentnr: 400527 - Jordskifte
Gjelder denne registerenheten med flere

15.03.1968 - Dokumentnr: 101063 - Bestemmelse om
vannrett
Rettighetshaver: Hareid Vassverk.
Gjelder denne registerenheten med flere

09.10.1970 - Dokumentnr: 103804 - Best. om
adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:1517 Gnr:63 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

31.01.1978 - Dokumentnr: 100584 - Best. om
adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:1517 Gnr:63 Bnr:11
Rettighetshaver: Knr:1517 Gnr:63 Bnr:12
Gjelder denne registerenheten med flere

07.07.2003 - Dokumentnr: 8955 - Fredningsvedtak
Gjelder denne registerenheten med flere

31.05.2007 - Dokumentnr: 434806 - Bestemmelse iflg.
skjøtte
Rettighetshaver: Knr:1517 Gnr:63 Bnr:11
Rettighetshaver: Knr:1517 Gnr:63 Bnr:12
Rettighetshaver: Knr:1517 Gnr:63 Bnr:31
Best. om parkering, tilkomst og brønn
Gjelder denne registerenheten med flere

Dokumentnr: 800301 - Opprettelse av
matrikkelenheten
EIENDOMMEN ER OPPRETTET FØR 1930

12.06.1880 - Dokumentnr: 800007 - Registrering av
grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1517 Gnr:63 Bnr:4

29.07.1970 - Dokumentnr: 102818 - Registrering av
grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1517 Gnr:63 Bnr:7

06.11.1970 - Dokumentnr: 104269 - Registrering av
grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1517 Gnr:63 Bnr:8
EIENDOMMEN ER UTSKILT FRA FLERE
BRUKSNUMMER

26.01.1978 - Dokumentnr: 100481 - Registrering av
grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1517 Gnr:63 Bnr:11
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1517 Gnr:63 Bnr:12

15.01.1993 - Dokumentnr: 100355 - Registrering av
grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1517 Gnr:63 Bnr:26

28.03.1994 - Dokumentnr: 4196 - Registrering av
grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1517 Gnr:63 Bnr:20

17.12.2018 - Dokumentnr: 1694775 - Registrering av
grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1517 Gnr:63 Bnr:32
Elektronisk innsendt

17.12.2018 - Dokumentnr: 1696014 - Registrering av
grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1517 Gnr:63 Bnr:33
Elektronisk innsendt

Det gjøres oppmerksom på at det kan bli tinglyst
ytterligere bestemmelser for gjennomføringen av
prosjektet.
Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/
erstatning for tinglysninger av øvrige nødvendige
erklæringer/avtaler o.l. vedrørende sameie,
naboforhold eller forhold pålagt av
myndighetene knyttet til gjennomføringen av
prosjektet innenfor reguleringsplanen.
Boligene selges fri for pengeheftelser med unntak av
boligsameiets legalpant i hver seksjon som sikkerhet
for oppfyllelse av den enkelte sameiers
fellesforpliktelser jf. lov om eierseksjoner.

Vei, vann, avløp

Private anlegg for vann og avløp. Eierne er solidarisk
ansvarlig for vedlikehold av vei, vann og avløp.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Ferdigstilling vil avhenge av tidspunkt for oppheving

av forbehold.

Når selger har opphevet forbeholdene stilt i avtalen skal selger fastsette en overtakelsesperiode som ikke skal være lenger enn 3 måneder. Selger skal skriftlig varsle kjøper om når overtakelsesperioden begynner og slutter. Senest 4 uker før ferdigstilling av boligen skal selger gi kjøper skriftlig melding om endelig overtakelsesdato. Den endelige datoen er bindende og dagmulktsutløsende, og skal ligge innenfor overtakelsesperioden.

Dersom prosjektet ferdigstilles tidligere enn antatt og boligene er klare for overtakelse, kan selger kreve at overtakelse fremskyndes tilsvarende. Slik fremskyndet overtakelse skal varsles kjøper minimum 2 måneder før overtakelsestidspunktet.

Selger skal innkalle til overtakelsesforretning etter bustadoppføringslova § 15. Selger er ansvarlig for at det skrives protokoll fra overtakelsesforretningen, i henhold til bilag til denne kontrakt. Kjøper svarer fra overtagelsen for alle eiendommens utgifter og oppbærer eventuelle inntekter.

Selger skal overlevere eiendommen til kjøper i ryddig og byggrensjort stand. Eiendommen skal ha ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før overlevering til kjøper.

Ved kjøp av eierseksjon gjennomføres overtakelse av fellesarealer med sameiets styre. Ved overtakelse mot midlertidig brukstillatelse, for eksempel der fellesarealene ikke er ferdigstilt, er selger forpliktet til å fremskaffe ferdigattest innen rimelig tid og senest før midlertidig brukstillatelse er utløpt på tid. Skulle denne situasjonen oppstå, er megler forpliktet etter eiendomsmeglingsloven til å gjøre kjøper oppmerksom på at det bør etableres tilstrekkelig sikkerhet for kjøpers krav. Megler skal deretter bistå partene med å etablere et tilfredsstillende sikkerhetsarrangement som ivaretar kjøpers interesser.

Risikoen for eiendommen går over på kjøper når kjøper har overtatt bruken av eiendommen. Overtar kjøper ikke til fastsatt tid, og årsaken ligger hos ham, har kjøper risikoen fra det tidspunktet eiendommen kunne vært overtatt.

Når risikoen for eiendommen er gått over på kjøper, faller ikke kjøpers plikt til å betale kjøpesummen bort ved at eiendommen blir ødelagt eller skadet som følge av en hendelse som selger ikke svarer for.

Kjøper skal betale inn kjøpesum + omkostninger seinast innan 4 virkedager før overtaking av hyttene.

SELGERS FORBEHOLD OM GJENNOMFØRING AV AVTALEN

Selger tar forbehold om endelige offentlige

godkjenninger av prosjektet, herunder ramme- og igangsettelsestillatelse.

Utbygger tar forbehold om at det oppnås et tilstrekkelig forhåndssalg av hyttene, minimum 6 STK, byggelånsfinansiering og endelig beslutning om igangsetting i prosjektselskapets styre. Dersom selger gjør forbehold gjeldende, skal selger tilbakebetale evt. innbetalt forskuddsbeløp inklusive opptjente renter på klientkonto. Utover dette har ikke partene økonomisk ansvar overfor hverandre.

Offentlige planer/regulering/konsesjonsplikt

Det aktuelle område er regulert til fritidsbustader, hytter, rorbuer, utleiehytter, molo, brygge. Komplette reguleringsføresegner ligg ved prospektet.

BETALINGSBETINGELSER

Boligene selges til faste priser. Se den til enhver tid gjeldende pris på Finn.no eller våres heimeside www.legaleigedom.no

Selv om hyttene selges til faste priser leverer kjøper inn et «kjøpetilbud». Forskrift om eiendomsmegling §§ 6-2 og 6-3 regulerer hvordan budgivning skal foregå. Særlig viktig for deg som forbruker er § 6-3 (4) som bestemmer at megler kun kan «.....formidle bud, aksepter og avslag som er gitt skriftlig.

Oppdragstaker skal innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud formidles.».

Kjøpetilbudet skal, om ikke annet er særskilt avtalt, gis ved at man fyller ut Legal Egedomsmekling AS sitt kjøpetilbud/budskjema. Megleren må alltid varsles på telefon før bud sendes inn.

Budgiver er kjent med at meglerforetaket er adressert for selger og at kjøpetilbudet derfor er bindende for budgiver straks det er innlevert meglerforetaket.

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert kjøpetilbud herunder bestemme om de vil akseptere salg til selskaper, samt om de vil akseptere salg av flere leiligheter til samme kjøper.

Kjøpetilbudet er bindende for selger når selger har akseptert kjøpetilbudet. Selger står fritt til når som helst, og uten forutgående varsel, å endre prisene på usolgte hytter.

FINANSIERINGSKONTROLL

Sammen med kjøpetilbudet må kjøper innlevere utfylt og undertegnet finansieringsbekreftelse, eller opplyse bankkontakt for meglers undersøkelse av finansieringsevne.

AVBESTILLINGER

Kjøper kan avbestille i henhold til reglene i bustadoppføringslova. Ved en eventuell avbestilling før selger har vedtatt byggestart betaler kjøper etter bustadoppføringslova § 54 et avbestillingsgebyr på kr. 150.000.- Ved avbestilling

etter vedtatt byggestart kan selger kreve erstatning for sitt økonomiske tap som følge av avbestillingen etter § 53. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i sin helhet.

SALG AV KONTRAKTSPOSISJONER

Ønsker kjøper å selge kjøpekontrakten (boligen) videre før prosjektet er ferdigbygget og kjøper har overtatt seksjonen, forbeholder selger seg retten til å godkjenne enhver overdragelse. Ved selgers eventuelle godkjennelse av en slik transport, skal kjøper betale et administrasjonsgebyr på kr. 50.000,- inkl. mva. til selger. I tillegg kommer utgifter, ved bruk av megler ved videresalg. Påkrevde endringer av garantier ved et evt. videresalg/transport bekostes ikke av selger/utbygger. Disse må eventuelt dekkes av kjøper.

Lovanvendelse

Boligene selges til forbrukere i henhold til Bustadoppføringslova, til andre kjøpergrupper gjennomføres salget etter bestemmelsene i Avhendingslova.

Etter at hyttene er ferdigstilte selges boligene etter Avhendingslova til både forbrukere og næringsdrivende.

Med unntak av de begrensninger som følger av sameiets vedtekter og av eierseksjonsloven, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner. Sameie kan vedtektsfeste at et hvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.

Hyttene vil bli organisert og eiet som et eierseksjonssameie i samsvar med eierseksjonsloven. Kjøper vil få skjøte på sin egen seksjon. Når man kjøper en leilighet i et eierseksjonssameie blir man eier av eiendommen og dens installasjoner sammen med de øvrige seksjonseierne. Seksjonen/hyttene eier man eksklusivt. Hytter med terrasse på takhagene/ bakkeplan/garasjetak, sportsboder og garasje plass vil få dette arealet tinglyst som tilleggsdel til sin seksjon. Utbygger tar forbehold om annen organisering av disse arealene, dersom det skulle vise seg nødvendig eller hensiktsmessig. Seksjonseierne har felles bruksrett til sameiets fellesareal.

For ordens skyld gjør vi oppmerksom på at eierseksjonsloven ikke gir anledning til at mer enn to boligseksjoner erverves av en og samme fysiske/ juridiske person.

Selger tar forbehold om annen organisering av det fremtidige eierseksjonssameiet, herunder forbehold om oppdeling i flere sameier, annet antall boliger, og lignende.

Hvitvaskingsreglene

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Lov om hvitvasking innehar også strenge regler om kontroll av legitimasjon fra alle parter i handelen, herunder, selger, kjøper og fullmektiger for disse

Eiendomsmegler MNEF

Tommy Sylte
tlf: 982 39 657
tommy@legaleigedom.no

Legal Eieidomsmeikling

Vikegata 9
6150 Ørsta
Org.nr.: 924 622 083

Salgsoppgave dato

16.06.2023

Kontakt oss gjerne ved ønske om ytterligere informasjon.

















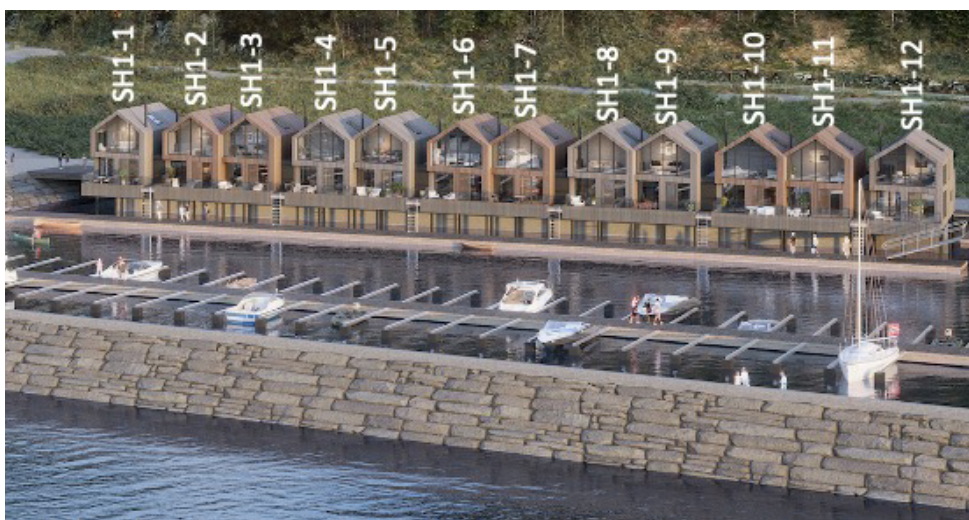
Sunnmøres mest
attraktive fjordhytter



Prisliste

Prisliste pr 18/6 2023
Prisene på usolgte enheter kan endres uten varsel.
norwegianfjordsholiday.no

Prisliste – Sjøhus 1



Sjøhus 1

Betegnelse	Pris
SH1-1	5 190 000
SH1-2	4 790 000
SH1-3	4 790 000
SH1-4	4 790 000
SH1-5	4 790 000
SH1-6	4 790 000
SH1-7	4 790 000
SH1-8	4 790 000
SH1-9	4 790 000
SH1-10	4 790 000
SH1-11	4 790 000
SH1-12	5 190 000

Prisliste pr 18/6 2023

Prisene på usolgte enheter kan endres uten varsel.

Prisliste – Sjøhus 2



Sjøhus 2	
Enhet	Pris
SH2-1	5 390 000
SH2-2	4 950 000
SH2-3	4 950 000
SH2-4	4 950 000
SH2-5	4 950 000
SH2-6	4 950 000
SH2-7	4 950 000
SH2-8	5 390 000



Prisliste pr 18/6 2023

Prisene på usolgte enheter kan endres uten varsel.



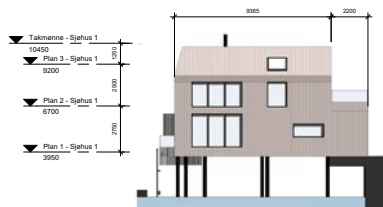
① Sjøhus 1 - Sydøst
1:100



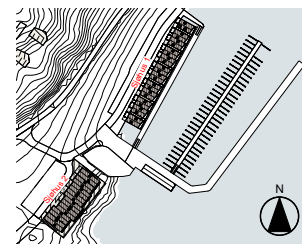
② Sjøhus 1 - Nordvest
1:100



③ Sjøhus 1 - Sydvest
1:100

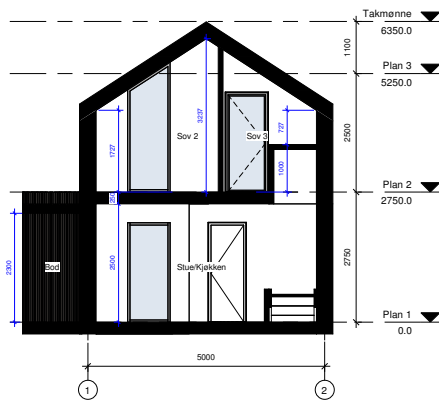


④ Sjøhus 1 - Nordøst
1:100

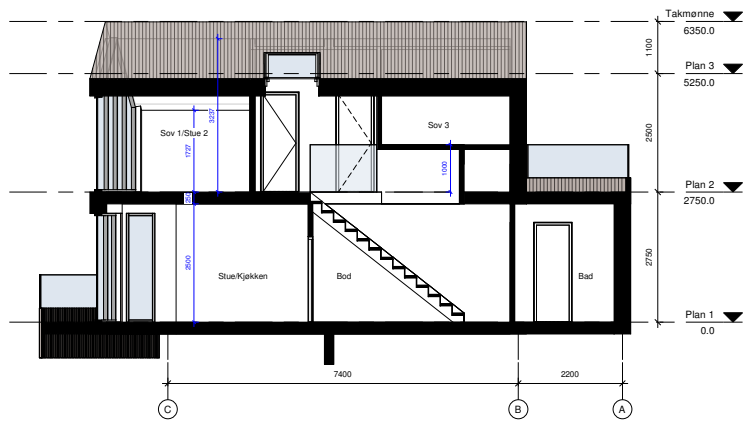


Situasjonsplan
1:1000

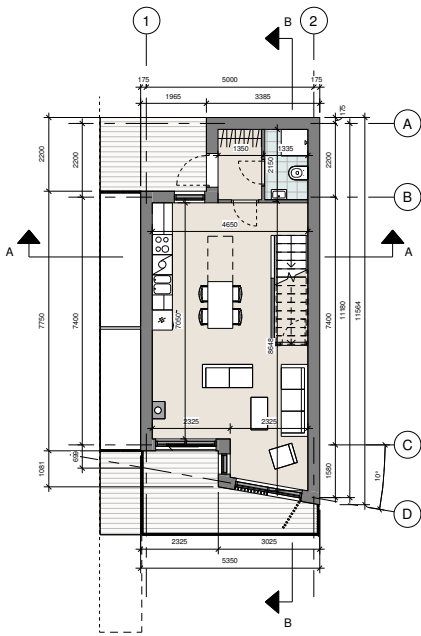
Tverrsnitt A-A



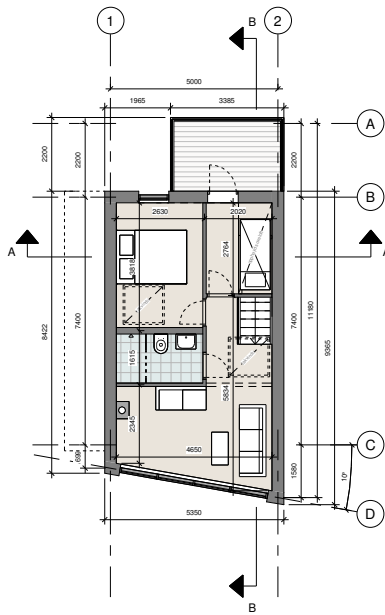
Langsnitt B-B



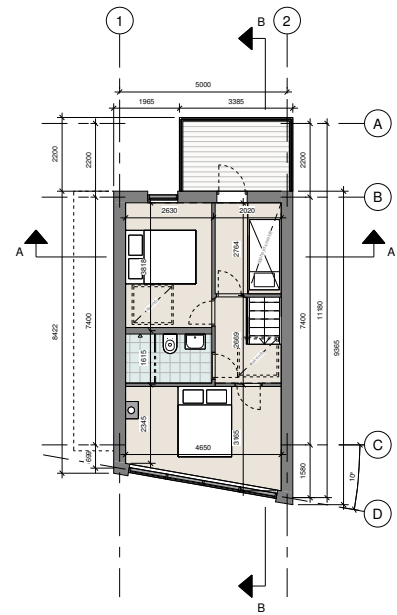
Plan 01



Plan 02 Alt. A

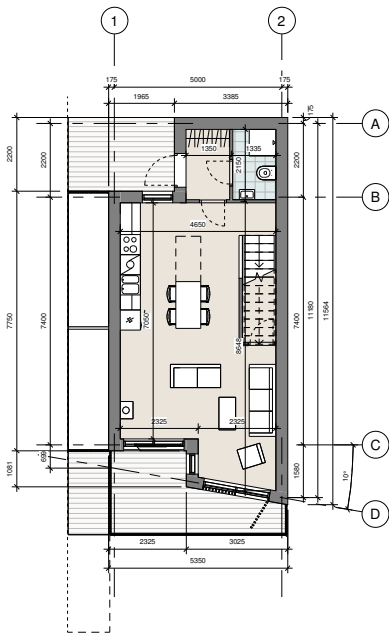


Plan 02 Alt. B

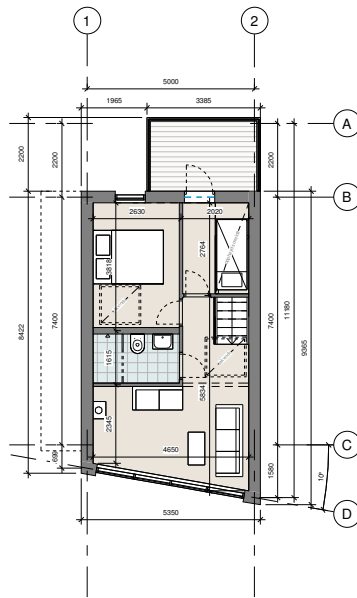


Skala 1:100 (A3)

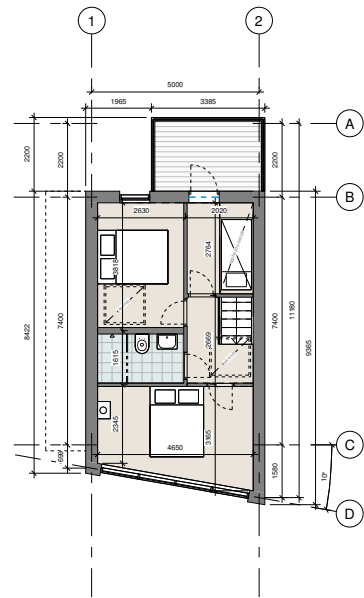
Plan 01



Plan 02 Alt. A



Plan 02 Alt. B



Skala 1:100 (A3)

Sunnmøres mest
attraktive fjordhytter



Almestranda Båthavn



Skisse og prisliste pr 18/6 2023
Prisene på usolgte enheter kan endres uten varsel.
norwegianfjordsholiday.no



Almestranda Båthavn

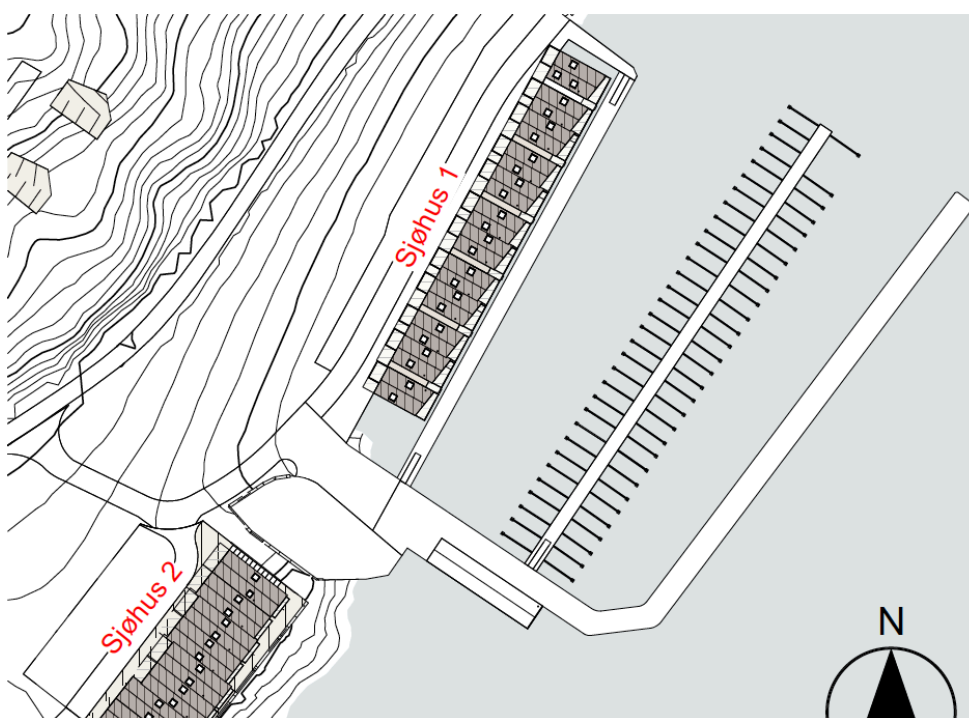
Båthavna blir skjernet av en solid plastret steinmolo som vil omkranse småbåthavna. Det tilbys primært båtplasser i størrelsesorden 2,5 til 3 meters bredde c/c (inntil ca 7,5 m båtlengde), men i den pågående detaljprosjekteringen utredes muligheten for å også tilby et antall større båtplasser.

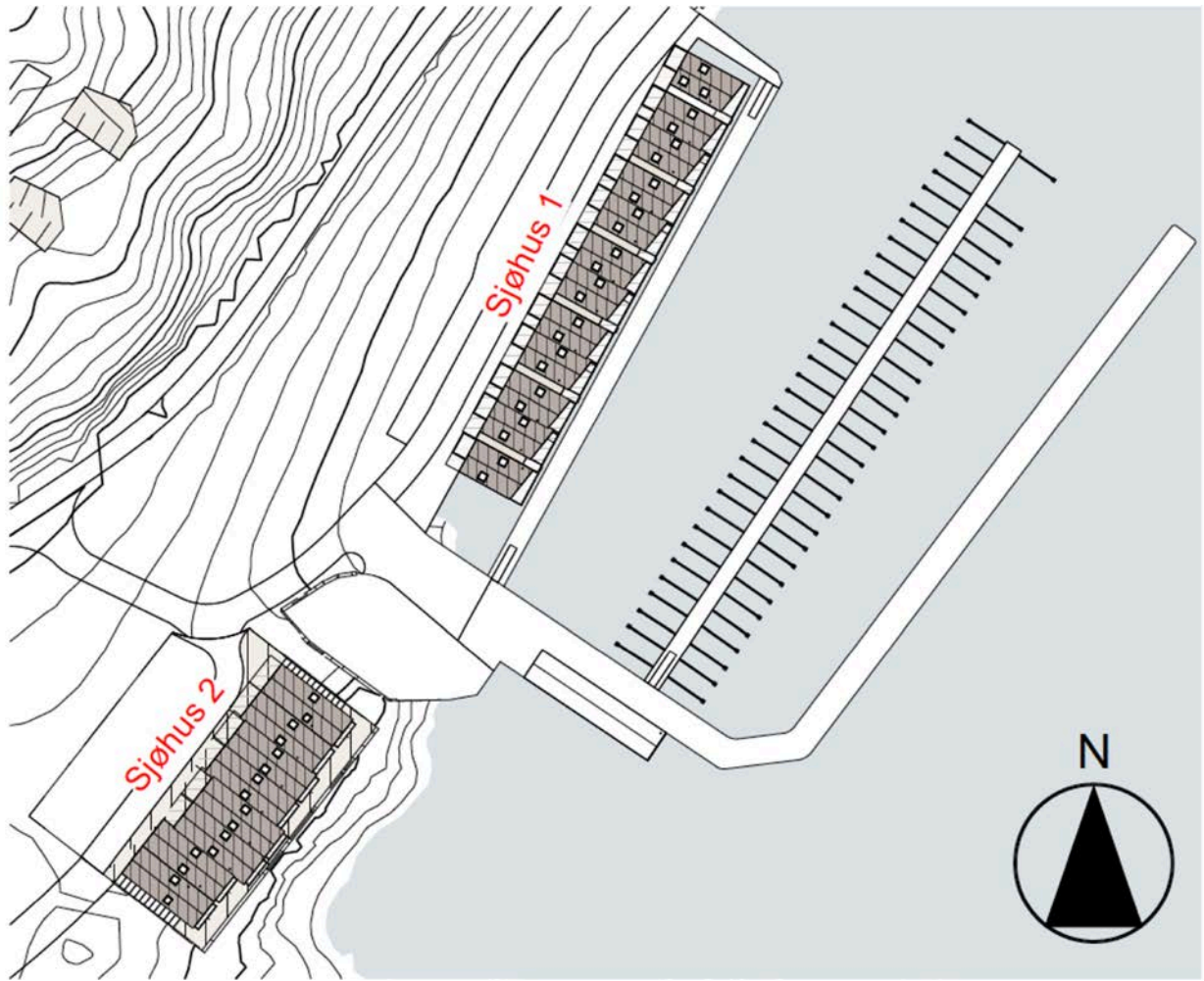
Det reserveres 1 båtplass til hvert Sjøhus, som kjøper av sjøhuset får opsjon på. Opsjoner som ikke benyttes av kjøpere innen 60 dager etter inngått kjøpsavtale for Sjøhus legges ut for salg til andre.

Pris for kjøp av båtplasser starter fra ca kr 150.000 (detaljert prisliste kommer senere når detaljprosjektering er ferdig).

Almestranda Båthavn organiseres som et eget aksjeselskap – Almestranda Båthavn AS.

*Prisliste og opplysninger pr 18/6 2023.
Havna er under detaljprosjektering, og utforming, antall båtplasser, med mer vil kunne justeres innen detaljprosjektering er ferdig utført.
Prisene på usolgte enheter kan endres uten varsel.*







Teiknforklaring

- Reguleringsplan PBL 2008**
- §12-5. Nr. 1 - Bygninger og anlegg**
 - BFF Fritidsbusetrad-frittiggjerd
 - BFK Fritidsbusetrad-konsentrert
 - BAT Anna offentlig eller privat tenesteyting
 - BUH Utsettehytter
 - BLK Leikeplass
 - L.B.A.A. Kombineret bygge- og anleggsformål
 - §12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**
 - SKV Kjerreveg
 - SVT Annan veggrunn - teknisk anlegg
 - SVG Annan veggrunn - grantareal
 - SPP Parkeringsplasser
 - SE Eneingnett
 - §12-5. Nr. 3 - Grøntstruktur**
 - GTD Turdrag
 - GF Frimråde
 - §12-5. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftformål og reindrift**
 - LL Landbruksformål
 - LF Friluftformål
 - LPS Vern av kulturmiljø eller kulturmiljø
 - LVS Småstøttområde
 - LVP Friluftsområde i sje og vassdrag/Friluftsområde i sje og vassdrag med tilhørende strandsone
 - VFS

- §12-6 - Omsynssoner**
- Friskik
 - Ras- og skredfare
 - Flomfare
 - Høgspenningsanlegg (inkl. høgspenkkablar)
 - Sansegging eller lov om kulturmiljø
- Linjesymbol**
- Grense for sikringszone
 - Grense for farezone
 - Grense for båndleggingszone
 - Planens begrensning
 - Formålsgrense
 - Regulert tomtegrense
 - Bygg, kulturmiljøer, m.m. som skal bevares
 - Byggingsgrense
 - Regulert sentrallinje
 - Friskiklinje
 - Regulert kant kjørebane
 - Regulert kjørefelt
 - Regulert parkeringsfelt
 - Regulert fotgjengerfelt
 - Måle og avstandslinje
 - Måle og avstandslinje

Kartopplagning
 Kilde for basiskart: []
 Dato for basiskart: []
 Koordinatsystem: ETRS89_UTM-32N
 Høydegrunnlag: NN1954

Ekvidistans: 1m
 Kartmålestokk: 1:1000

		Detaljregulering Hyttfelt på Alme - Planendring		Arealplan-ID: 1517_20210001
Hovedkommune:		Med tilhørende reguleringsbestemmelser		Følgendeplanter: Norwegian Fjords Holiday AS
SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN				
SAKS-NR.	DATE	SGN		
Dato: XXXX	Revisjon: XXXX			
Dato: XXXX	Revisjon: XXXX			
Dato: XXXX	Revisjon: XXXX			
Kommunestyret sitt vedtak				
Ny 2. gang behandling				
Offisiell ettervalg fra til				
2. gangs behandling				
Offisiell ettervalg fra til				
1. gangs behandling				
Kommisjonering av oppstart av planarbeid				
Oppnevning:				
PLANEN ER UTARBEIDET AV:				
Tegnet av:		TEGNENR.	DATE	SGN
[]		16.08.21	16.08.21	SS
[]				



HAREID KOMMUNE

FØRESEGNER TIL DETALJERULERING FOR HYTTEFELT PÅ ALME - REGULERINGSENDRING PLANID: 20210001

Føresegner datert 08.11.2021

§ 1 GENERELT

1.1 GYLDIHETSOMRÅDE

Reguleringsplanen er utarbeidd som detaljplan i samsvar med PBL 2008.
Reguleringsføresegnene gjeld innafør det området som er synt med reguleringsgrenser på plankartet.

1.2 PRIVATRETTLIGE AVTALAR

Etter at reguleringsplanen med tilhøyrande føresegner er gjort gjeldande, kan det ikkje gjerast privatrettslege avtalar som er i strid med planen.

1.3 REGULERINGSFØREMÅL

Arealet innafør reguleringsgrensene skal nyttast i samsvar med PBL til fylgjande føremål:

Byggje- og anleggsformål (PBL § 12-5 nr. 1):

BFF1- BFF4	Fritidsbusetnad – frittliggjande (Sosi-kode 1121)
BFK1- BFK3	Fritidsbusetnad – konsentrert. Hytter og rorbuer. (Sosi-kode 1122)
f_BAT1-f_BAT3	Anna offentlig eller privat tjenesteyting (renovasjon, tekniske anlegg m.m.) – felles. (Sosi-kode 1169)
BUH	Hytter/Utleiehytter (Sosi-kode 1171)
f_BLK1 - f_BLK3	Leikeplass (Sosi-kode 1610)
f_BAA	Kombinert byggje- og anleggsformål, veg, pri, molo. landfeste brygger og infrastruktur – felles (Sosi-kode 1800)

Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, nr. 2)

o_SKV1	Kjøreveg - offentlig (Sosi-kode 2011)
f_SKV2- f_SKV6	Kjøreveg - felles (Sosi-kode 2011)
f_SVT	Annan veigrunn -teknisk (Sosi-kode 2018)
f_SVG	Annan veigrunn -grøntareal (Sosi-kode 2019)
f_SPP	Parkering - felles (Sosi-kode 2082)
SE	Energnett, trafo (Sosi-kode 2110)

Grøntstruktur (PBL § 12-5, nr. 3)

f_GTD1 – f_GTD3 Grøntstruktur – turdrag - felles (Sosi-kode 3030)
f_GF1 - f_GF3 Friområde – felles (Sosi-kode 3040)

Landbruk- natur og friluftsmål (PBL § 12-5, nr. 5)

LL1 – LL3 Landbruksformål (Sosi-kode 5110)
LF Friluftsmål, skog (Sosi-kode 5130)
ID223697 Vern av kulturmiljø eller kulturminne (5600)

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (PBL § 12-5, nr. 6)

f_VS Småbåtanlegg i sjø og vassdrag til tilhørende strandsone Molo, landfeste flytebrygge og båtopphal og gjestebrygge – felles (Sosi-kode 6230).
f_VFS Friluftsområde med tilhørende strandsone, friluft og badeplass (Sosi-kode 6720).

Sikringsone (PBL. § 11-8 a.1, jf. § 12-6)

H140_ Område/sone – Frisikt.
H310_ Område/sone – ras- og skredfare
H370_ Område - Høgspentanlegg (inkl. høgspentakblar).
H730_ Område - Bandlegging etter lov om kulturminne (inkl. Sikringsone).

§ 2 FELLESFØRESEGNER

- a. Bygg skal plasserast innanfor byggje og anleggformål, samt byggegrenser som er vist på plankartet.
- b. Ved handsaming av søknad om byggeløyve skal kommunen sjå til at bygningane får god form og materialbruk, og at bygningar i same område får ei harmonisk utforming i høve terrenget og i høve eksisterande bygg. Overskotsmasse skal køyrast vekk.
- c. Innanfor byggeområdet kan det førast opp trafokioskar, pumpestasjonar og andre tekniske innretningar der det er nødvendig. Frittstående bygg til slike føremål skal ha dimensjon, form og farge som er tilpassa bygg elles i område. Før utbygg skal det utarbeidast samla detaljplan for vegar, vatn, avløp, renovasjon og andre tekniske anlegg. Samla teknisk plan skal godkjennast av kommunen.
- d. Kulturminne: Dersom ein under utbygging av planområdet kjem over automatisk freda kulturminne i grunnen eller i sjø pliktar ein å stoppe arbeidet, og ta kontakt med fylkeskommunen for avklaring. Om det under opparbeiding av tiltak i sjø skulle påvisast skipsvrak, må arbeid stansast. Stiftelsen Bergen Sjøfartsmuseum skal då undersøke funn før eventuell frigjeving av området, og arbeid kan vidareførast.
- e. Dersom samla uttak er over 500 m³ gjeld meldeplikt til Direktoratet for mineralforvaltning, jf. Minerallova §42.
- f. I samband med byggesøknad må det innhentast løyve etter Havne- og farvasslova §14.

§ 3 AREALBRUK

I område «**BFF**» kan det byggjast frittliggjande fritidsbusetnad. Samla inntil 18 einingar.

I område merka «**BFK**» kan det byggjast konsertert fritidsbusetnad med 9 hytter og inntil 11 rorbuer. Samla inntil 20 einingar.

I område merka «**f_BAT**» kan brukast til offentleg eller privat tenesteyting (renovasjon og plass for felles avløp,slamavskillar m.m.) – områda er felles for heile planområdet.

I område «**BUH**» kan det byggjast konsentrert fritidsbusetnad/utleigebygg. Samla inntil 8 einingar.

I område merka «**f_BLK**» kan del leggest til rette for felles leikeplass. Områda er felles for heile planområdet.

Område merka «**f_BAA**» kan nyttast til kombinert byggje- og anleggsformål (serviceveg, molo og infrastruktur). Områda er felles for heile planområdet.

§ 4 BYGNINGAR OG ANLEGG (PBL § 12-5, nr. 1)

4.1. Generelt:

- a:** Kommunen skal ved handsaming av byggjemelding sjå til at bygningane får ei god form. Bygningen si form skal samsvare med bygningen sin funksjon og gje uttrykk for tida sin arkitektur med eit godt materialval. Bygningar i same gruppe skal gjevast ei harmonisk utforming. Det skal ikkje nyttast reflekterande materialar på bygningar eller anlegg. Unnateke er glasfasade.
- b:** For fritidsbygg (Hytter, rorbuer og naust) skal det nyttast bruksareal (BRA) per eining.
- c:** Høgder på bygg: Gesims- og mønehøgde vert målt ut frå gjennomsnittleg planert terreng rundt bygget, jf. rettleiar ”H-2300 Grad av utnytting”.
- d:** Uteareal tilhøyrande byggeareal: Ein bør i størst mogleg utstrekning søkje å ta vare på og nytte eksisterande terreng og lokal vegetasjon i området i samband med utbygging og tilplanting. Der planering medfører støttemur mot nabotomt eller veg, kan kommunen påby at planeringshøgda vert seinka eller heva slik at høgda på støttemuren vert redusert.

4.2 Fritidsbusetnad – frittliggjande (BFF1 til BFF4)

- a:** Områda merka BFF1 til BFF4 på plankartet skal nyttast til fritidsbusetnad med tilhøyrande anlegg.
- b:** Grad av utnytting: maksimum bruksareal BRA inntil 100 m² samla over 2 etasjar per eining.
- c:** Mønehøgda skal avgrensast til maksimalt 7,0 m og gesimshøgda inntil 5,0 m. Bygg skal utformast med sal- eller pulttak. Det kan tillatast flatt tak med maksimal gesimshøgde 6 meter.
- d:** Det kan førast opp eitt uthus/anneks pr. hytteeining i storleik på inntil 15 m² BRA rekna samla med maksimalt areal på BRA100m² per eining. Mønehøgde maksimalt inntil 3 m og gesimshøgde inntil 2,5 m. Avstand frå hytte maks 10 m.
- e:** Det kan lagast til terrasse/utegolv på inntil 30 m².
- f:** Krav til tal biloppstillingsplassar er 1,25 per eining.
- g:** Situasjonsplan: Kommunen avgjer ved byggjemelding den endelege plasseringa av bygg innanfor kvart formålsområde. Ved byggjemelding skal tilkomst, stigningstilhøve, høgder og biloppstilling vere synt på situasjonsplanen.

4.3 Fritidsbusetnad – konsentrert Hytter (BFK1, BFK2)

- a: Områda merka BFK1 og BFK2 på plankartet skal nyttast til konsentrert fritidsbusetnad med tilhøyrande anlegg. Bygg kan oppførast som tomannsbustadar.
- b: Grad av utnytting: maksimum bruksareal BRA inntil 80 m² samla over 2 etasjar per eining.
- c: Mønehøgda skal avgrensast til maksimalt 7,0 m og gesimshøgda inntil 5,0 m. Bygg skal utformast med sal- eller pulttak. Det kan tillatast flatt tak med maksimal gesimshøgde 6 meter.
- d: Det kan lagast til terrasse/utegolv på inntil 20 m².
- e: Krav til tal biloppstillingsplassar er 1,25 pr. eining.
- f: Situasjonsplan: Kommunen avgjer ved byggemelding den endelege plasseringa av bygg innanfor kvart formålsområde. Ved byggemelding skal tilkomst, stigningstilhøve, høgder vere synt på situasjonsplanen. Det skal utarbeidast ein samla situasjonsplan for kvar av formålsområda.

4.4 Fritidsbusetnad – konsentrert Hytter - Rorbuer (BFK3)

- a: Områda merka BFK3 på plankartet skal nyttast til konsentrert fritidsbusetnad (rorbuer) i rekkjer med tilhøyrande anlegg. Fritidsbustad rorbu kombinert med naust ved sjø.
- b: Grad av utnytting: maksimum bruksareal BRA inntil 80 m² over 2 etasjar per eining.
- c: Høgdeplassering over sjø: Golvnivå i naustdel i rorbuer skal plasserast kote + 2,5 meter over NGO kote 0. Golv i rorbuer for varig opphald skal minimum ligge på kote +3,0 NGO.
- d: Mønehøgda rekna frå topp golv nærmast sjø skal avgrensast til maksimalt 6,5 m og gesimshøgda inntil 5,5 m. Naust skal ha saltak med takvinkel i intervallet 25-40 grader.
- f: Krav til tal på biloppstillingsplassar er ein (1) stk. per bueining. Parkering er lokalisert i område f_BAA. Gjesteparkering er min. 0,25 per eining i område f_SPP.
- g: Det skal vera mogeleg for almenta å ferdast framfor og bak rorbuer. Det er ikkje tillate med gjerde/levegg eller andre stengsler i områda.
- h: Situasjonsplan. Kommunen avgjer ved byggemelding den endelege plasseringa av bygg innanfor kvart formålsområde. Ved byggemelding skal tilkomst, stigningstilhøve, høgder vere synt på situasjonsplanen. Det skal utarbeidast ein samla situasjonsplan for kvar av formålsområda.

4.5 Anna offentleg eller privat tenesteyting - renovasjon m.m. (f_BAT1 - f_BAT3)

Felles områder for anna offentleg eller privat tenesteyting (renovasjon m.m.). Område f_BAT1 og f_BAT2 er fellesområde for bygningar i planområde der f_BAT2 er plass for felles slamavskillar. Områda kan og nyttast til teknisk anlegg for planområdet. Område f_BAT3 er område for eksistande brønn.

4.6 Fritidsbusetnad – Hytter/utleigehytter (BUH)

- a: Områda merka BUH på plankartet skal nyttast til fritidsbygg (hytter/utleigehytter) med tilhøyrande anlegg. Bygg kan oppførast som to-mannsbustadar, alternativt som bygg i to etasjar med inntil 8 einingar totalt.
- b: Grad av utnytting: Maksimum bruksareal BRA inntil 100 m² pr. eining over 2 etasjar.
- c: Høgdeplassering over sjø: Golvnivå i hytter skal plasserast minst på kote + 3,0 meter over NGO kote 0.

- d: Mønehøgda rekna frå topp golv nærmast sjø skal avgrensast til maksimalt 6,5 m og gesimshøgda inntil 5,5 m. Hytter skal ha saltak med takvinkel i intervallet 25-40 grader.
- e: Krav til tal biloppstillingsplassar er ein 1,25 stk. per bueining. Parkering er lokalisert innanfor område BUH, samt i kombinasjon med SPP som gjesteparkering.

4.7 Leikeplass (f_BLK1 til f_BLK3)

- a: Område for leikeplass. Område f_BLK1 til f_BLK3 er fellesområde for bygg i områda BFF, BFK og BUH i planområdet.
- b: Områda skal minimum ha ei sandkasse, ein benk og noko fast dekke.

4.8 Kombinert byggje- og anleggsformål - serviceveg og infrastruktur (f_BAA)

- a. Område for småbåtanlegg med serviceveg, landfeste for flytebrygger og felles båtopphal. Område f_BAA er fellesområde for eigarar av hytter og båtplassar i planområdet.
- b: Eksponert fylling i sjø skal avsluttast med fylling, plastring av naturstein eller murt naturstein til LAT (lavast astronomiske vannstand) - 0 meter.
- c: Om det i områda skal foregå spyling, pussing eller skraping av båtar skal det forgå på anlegg med fast dekke (asfalt/betong) og sedimentkummar.
- d: f_BAA skal kunne utvidast innanfor f_VS dersom det vurderast å vere behov for å forlengje molo mot nord/nordøst for å oppnå betre skjerming mot bølger, samt for å eventuelt møte auka behov for båtplassar.
- e: Innanfor området f_BAA skal det mot nordvest grensande til LL1 kunne leggest til rette for inntil 11 parkeringsplassar som vist på plankart.
- f: Området skal ha nødvendig belysning av område og signallys for innsegling.
- g: Området skal vere ope for allmenn ferdsel.

§ 5 SAMFERDSLEANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, nr. 2)

5.1 Generelt

I tillegg til vist trafikkareal kjem nødvendig areal til vegskjeringar og fyllingar som kan leggest på tomtegrunn/tilstøytande naboareal som følgje av detaljprosjektering.

Felles vegar og parkering skal vere open for allmenta.

Kommunevegen gjennom planområdet er dimensjonert for 30 km/t (jf. siktkrav). Nødvendig skiltvedtak må gjerast i tilknytning til søknad om utbygging.

Nye felles vegar i området er dimensjonert for 30 km/t (jf. siktkrav). Nødvendig skiltvedtak må gjerast i tilknytning til søknad om utbygging.

Planen regulerer og at inngrep skal tilordnast, og det skal nyttast stadlege masser som topplag på grøfter, vegskråningar og liknande. Avgreve matjord skal nyttast til fylling, skjering, område landbruk og byggje- og anleggsområde i planområdet.

5.2 Kommuneveg (o_SKV1)

Område for eksisterande offentleg kommuneveg i Almestranda.

5.3 Privat felles tilkomstveg (f_SKV2 – f_SKV6)

Tilkomstvegen skal vere felles privat veg for alle dei eigedomane i planområdet som er tilknytt vegen. Vegane skal vere oppe for allmenta.

5.4 Samferdselanlegg og teknisk infrastruktur – Annan veggrunn - teknisk (f_SVT)

Område for teknisk anlegg og VA.

5.5 Samferdselanlegg og teknisk infrastruktur – Annan veggrunn - grøntareal (f_SVG)

Område for teknisk anlegg og VA. Området skal tilordnast, og det skal nyttast stadlege masser som topplag.

5.6 Privat felles parkeringsplass (f_SPP)

Område f_SPP er felles område for parkering og gjesteparkering for områda BFF, BFK og BUH i planområdet. Området skal vere oppe for allmenta. Eksponert fylling i sjø i område f_SPP skal avsluttast med fylling, plastring av naturstein eller murt naturstein til LAT (lavast astronomiske vannstand) - 0 meter.

5.7 Bygningar og anlegg – Energianlegg (SE)

Område for eksisterande el. trafo.

§ 6 GRØNTSTRUKTUR (PBL § 12-5, nr. 3)

6.1 Grøntstruktur - turdrag (f_GTD1 - f_GTD3)

I området er det ikkje tillate å drive verksemd eller føre opp bygg eller anlegg som etter kommunen sitt skjønn er til hinder for bruken av området. Området skal vere oppe for allmenta. I områda kan det tillatast å anleggje stiar, brønnboring og føre anlegg, grøfter og leidningar for VA og infrastruktur som el og tele. Områder med inngrep skal tilordnast, og det skal nyttast stadlege masser som topplag på grøfter. Etablert gangrås «Halvarvegen» innanfor f_GTD1 skal ligge uendra.

Innanfor f_GTD1 skal det etablerast tiltak for friluftsløik med klatretau, slynger og liknande.

6.2 Friområde (f_GF1 – f_GF3)

Områda er felles friområde for planområdet. Det kan i områda anleggjast og ryddast for stiar og foreta brønnboring. Området skal vere oppe for allmenta. Områder med inngrep skal ordnast til, og det skal nyttast stadlege masser som topplag på grøfter.

Innanfor f_GF1 skal det etablerast tiltak for friluftsløik med klatretau, slynger og liknande.

§ 7 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (PBL § 12-5, nr. 5)

7.1 Landbruksformål (LL1 til LL3)

Landbruksområder med eksisterande bustad, driftsbygg og innmark. I områda kan det tillatast å anleggje stiar og føre anlegg, grøfter og leidningar for felles VA og infrastruktur som el og tele for den nye fritidsbebyggelsen i planområdet. Områder med inngrep skal tilordnast, og det skal nyttast stadlege masser som topplag på grøfter. Innanfor LL2 skal det anleggjast gangsti som vist i plankartet.

7.2 Friluftformål (LF)

Landbruksområder for gnr. 63/3. Det er tillate å ta ut skog i området, men det skal takast omsyn til tilgrensande fritidsbebyggelse.

Innanfor området skal det etablerast tiltak for friluftsløik med klatretau, slynger og liknande.

7.3 Vern kulturmiljø eller kulturminne (ID223697)

Sonen viser område der det er registrert automatisk freda kulturminne ID223697 i jorda i område H730. Med vising til kulturminnelova §§ 3 og 4 er det ikkje tillate å gjere inngrep i terrenget eller å legge ut fyllingar innanfor sona.

Område som nemnt i § 6 i kulturminnelova, og som er nytta til beite eller innmark, kan fortsatt nyttas til desse formål.

§ 8 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØYRANDE STRANDSONE (PBL § 12-5, nr. 6)

8.1 Småbåthamn f_VS

Område f_VS skal nyttast til privat felles småbåthamn. Det skal anleggjast felles småbåthamn med landfeste flytebrygge, båtoppchal, flytande bryggjer og bølgedemparar. Områda er felles for eigarar i planområdet og eigarar av båtplassar. Det skal anleggjast gjestebrygge i småbåthamna som er tilgjengeleg for allmenta.

f_BAA skal kunne utvidast innanfor f_VS dersom det vurderast å vere behov for å forlenge molo mot nord/nord aust for å oppnå betre skjerming mot bølger, samt for å eventuelt møte auka behov for båtplassar.

8.2 Friluftsområde/badeplass i sjø f_VFS

Området merka f_VFS er føresett nytta til felles bading, friluftsliv og rekreasjon. Innan området kan det oppførast mindre bygg som kan vere nyttig for området sin bruk. Området skal vere ope for allmenta.

§ 9 SIKRINGSSONER (PBL § 12-6)

9.1 Frisiktsoner H140_.

I frisiktsoner skal det til ei kvar tid vere fri sikt i ei høgde over 0,5m over plan for dei tilstøytande vegane.

9.2 Faresone, ras- og skredfare (H310_).

Det skal ikkje iversettast noko tiltak innanfor faresona.

Skredfaren innanfor omsynssona har større årleg sannsyn enn 1/1000. Innanfor omsynssona er det forbode mot tiltak i tryggleiksklasse S2 og S3(jf. Byggteknisk forskrift §7-3) før det er gjennomført sikringstiltak slik at tilstrekkeleg tryggleik vert nådd. Tilstrekkeleg tryggleik må dokumenterast av fagkyndige.

9.3 Faresone, flaum (H320_)

Innanfor omsynssona skal golvnivået i rom for varig opphald vere på minst kote + 3,0 meter over NGO kote 0. Golvnivå i naustdel i rorbuer skal plasserast på minst kote + 2,5 meter over NGO kote 0.

9.4 Høgspentanlegg (inkl. høgspenkablar) (H370_).

Alle tiltak innanfor sonen skal skje i samråd og i samsvar med sikkerheitskrav til energiselskapet (Mørenett).

9.5 Bandlegging etter lov om kulturminne inkl. Sikringssone for kulturminne ID223697 (H730_).

Sonen viser område der det er registrert automatisk freda kulturminne i jorda i område H730.

§ 10 KRAV OM REKKJEFØLGJE (PBL § 12-7, pkt.10)

10.1 Parkering/biloppstilling f_SPP skal opparbeidast samstundes og ferdigstillast seinast saman med midlertidig bruksløyve gitt på halvparten av rorbuer (6 stk.) i område BFK3 og midlertidig bruksløyve gitt på hytter i område BUH.

10.2 Leikeplass f_BLK1 skal opparbeidast samstundes og ferdigstillast seinast saman med midlertidig bruksløyve gitt på halvparten av nye bygg i område fritidsbusetnad **BUH og BFK3** i planområdet.

Leikeplass f_BLK2 skal opparbeidast samstundes og ferdigstillast seinast saman med midlertidig bruksløyve gitt på halvparten av nye bygg i område fritidsbusetnad **BFF3, BFF4 og BFK2** i planområdet.

Leikeplass f_BLK3 skal opparbeidast samstundes og ferdigstillast seinast saman med midlertidig bruksløyve gitt på halvparten av nye bygg i område fritidsbusetnad **BFF1, BFF2 og BFK1** i planområdet.

10.3 Tekniske planar for heile området skal godkjennast av kommune før utbyggingar i planområdet tek til.

10.4 Eksisterande kommuneveg i planområdet skal vedlikehaldast av utbyggjar i tida med utbygging av planområdet.

Hareid, (dd.mm.åååå).

Ordfører

BUDSKJEMA

BINDENDE BUD PÅ EIENDOMMEN

Oppdragsnummer: 01500223 Kontaktperson: Tommy Sylte
Adresse: Almestranda 397, 6063 HJØRUNGAVÅG Tlf: 982 39 657

Undertegnede 1: Fpnr:
Undertegnede 2: Fpnr:
Adresse: Postnr, Sted:
Mail 1: Mail 2:
Tlf 1: Tlf 2:

Gir herved bindende bud stort, kr kroner
på overnevnte eiendom med tillegg av omkostninger.

FINANSIERINGSPLAN

Lånegiver Kontaktperson:
Tlf:

Egenkapital: Kr:

EVENTUELLE FORBEHOLD/FORUTSETNINGER

Ønsket overtagelsestidspunkt: Budet gjelder til og ned den Kl.
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl 15:00 (aksepsfrist)

Undertegnede bekrefter å ha lest opplysninger og salgsvilkår som fremkommer i salgsoppgaven datert 16.06.2023
Undertegnede er kjent med at selgeren står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud og er klar over at handelen er
juridisk bindende for begge parter, dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Budet kan ikke trekkes tilbake
innen akseptfris-ten dersom selger er gjort kjent med budet. Bud som megler mottar etter kl. 1500 kan ikke forventes
behandlet før neste arbeidsdag. Dersom undertegnede ikke blir kjøper av denne eiendommen, vil kjøperen få
opplysninger om min identitet.

Undertegnede budgivere (hvis flere) gir hverandre gjensidig representasjonsfullmakt. Dette innebærer at megler kan
forholde seg til hvem som helst av oss med tanke på informasjon om bud, endringer i bud fra vår side samt informasjon
om avslag eller aksept.

Sted/dato

Budgivers underskrift

Budgivers underskrift

Legitimasjon

Legitimasjon



Legal EgedomsmeKling

Vikegata 9 | 6150 Ørsta

legaleigedom.no

Tommy Sylte

EiendomsmeKler MNEF

Tlf 982 39 657 | tommy@legaleigedom.no